



Gemeinde Saulgrub
Landkreis Garmisch-Partenkirchen

RICHTLINIEN – BAUGEBIET ÖSTLICHER ORTSRAND ALTENAU

vom 01.06.2023

für die Vergabe von gemeindeeigenen Gewerbegrundstücken.

1. Präambel

Die Gemeinde Saulgrub (folgend „Gemeinde“ genannt), gibt sich nachfolgende Vergaberichtlinien, um die künftige Veräußerung von gemeindlichen Gewerbegrundstücken im Bereich des Gewerbegebietes „Östlicher Ortsrand Altenau“ in Altenau zu regeln.

Obgleich kommunale Grundstücksgeschäfte – insbesondere wenn die Vergabe eines gemeindlichen Grundstücks nicht mit der Beauftragung einer Leistung verknüpft wird, die dem öffentlichen Auftraggeber unmittelbar zu Gute kommt - grundsätzlich nicht den Vorschriften des Vergaberechts unterliegen, soll dennoch ein angemessener Grad von Öffentlichkeit (Transparenzgebot) und aus Gründen der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung, ein diskriminierungsfreies Vorgehen bei der Vergabe der Grundstücke sichergestellt werden.

Dem Transparenzgebot wird seitens der Gemeinde dadurch entsprochen, dass die Öffentlichkeit frühzeitig in geeigneter Weise über das Grundstücksangebot informiert wird (z. B. Aushang an den gemeindlichen Informationstafeln, Mitteilung im Infobrief etc.). Die Auswahl des geeigneten Informationsmediums wird durch die Verwaltung der Gemeinde getroffen.

Neben dem Grundstücksangebot ist dabei ebenfalls auf die Grundlagen und Bedingungen der Vergabe und die später zu berücksichtigenden Vertragsbedingungen hinzuweisen.

Hinsichtlich der Vergabe der Gewerbegrundstücke hat sich - gerade in jüngerer Vergangenheit - gezeigt, dass das eingeschränkte Angebot an Gewerbegrundstücken, das oftmals auch in anderen Kommunen besteht, dazu führt, dass die Nachfrage nach gemeindlichen Gewerbegrundstücken – sowohl von bereits ortsansässigen, als auch von ortsfremden Firmen, die in Saulgrub ansiedeln möchten – das Angebot deutlich übersteigt. Dieser Effekt wird künftig auch dadurch verstärkt, dass es für die Kommunen immer schwieriger werden wird, für die Entwicklung von Gewerbegrundstücken geeignete Flächen von privaten Grundstückseigentümern zu erwerben. Es ist davon auszugehen, dass auch unter dem Hintergrund des Ziels des Freistaats Bayern, den Flächenverbrauch in Bayern deutlich und dauerhaft zu senken, zu erwarten ist, dass die Neuausweisung von Gewerbeflächen deutlich erschwert werden dürfte. Der Gemeinderat Saulgrub sieht es deshalb als seine Aufgabe an, Baugrundstücke im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten mit geeigneten Maßnahmen den Bodenpreisspekulationen zu entziehen, um insbesondere ortsansässigen Gewerbetreibenden den Bau eines Gewerbestandes möglichst zu machen bzw. zu erleichtern.

Unter diesen Gesichtspunkten erachtet es die Gemeinde Saulgrub als sinnvoll und zweckmäßig, die künftige Vergabe des begrenzten Gutes „Gewerbeflächen“ anhand entsprechender

Richtlinien bzw. Kriterien vorzunehmen. Folgende Vergaberichtlinien werden ausschließlich für die Vergabe der gemeindlichen Gewerbegrundstücke im Gebiet „Östlicher Ortsrand Altenau“ erlassen.

Hinweis: Im Interesse einer besseren Lesbarkeit wird davon abgesehen, bei Fehlen einer geschlechtsneutralen Formulierung sowohl die männliche als auch weitere Formen anzuführen. Die nachstehend gewählten männlichen Formulierungen gelten deshalb uneingeschränkt auch für die weiteren Geschlechter.

2. Voraussetzungen für die Teilnahme am Vergabeverfahren von Gewerbegrundstücken

- (1) Bewerber müssen volljährig sein.
- (2) Die Bewerber müssen ihr Gewerbe in Saulgrub anmelden. Es muss eine Sicherung erfolgen, dass etwaige Dritte oder Rechtsnachfolger ihr Gewerbe ebenfalls in Saulgrub anmelden müssen.
- (3) Über die vorgenannten Kriterien müssen die Bewerber eine schriftliche Erklärung gegenüber der Gemeinde abgeben.
- (4) Sofern ein Bewerber innerhalb von 5 Jahren vor Antragsstellung ein geeignetes Gewerbeobjekt bzw. ein bebaubares Gewerbegrundstück veräußert hat, kann er nicht berücksichtigt werden

3. Grundstücke, Preisfestsetzung

- (1) Der zu erhebende Grundstückskaufpreis (je qm Grundstücksfläche) wird frühzeitig durch den Gemeinderat festgelegt und bekanntgegeben.
- (2) Der Kaufpreis beinhaltet keine eventuell anfallende Erschließungs-, Herstellungs- oder sonstige Anliegerbeiträge im weitesten Sinne. Diese werden satzungsgemäß erhoben bzw. abgelöst.

4. Bewerbungsverfahren

- (1) Die Gemeinde wird den Beginn und das Ende des Bewerbungsverfahrens bekanntmachen. Bewerbungen können vom Beginn bis zum Ende des Bewerbungsverfahrens bei der Gemeinde in Papierform eingereicht werden. Maßgeblich ist der Zugang der Bewerbung bei der Gemeinde (Eingangsstempel).
- (2) Der Bewerber um ein gemeindliches Gewerbegrundstück hat für die Bewerbung den von der Gemeinde hierfür zur Verfügung gestellten Bewerbungsbogen (siehe Anlage) zu nutzen.
- (3) Im Bewerbungsbogen ist das vom Bewerber gewünschte Grundstück eindeutig anhand der Parzellenummer zu benennen. Da die Grundstücksgröße noch verändert werden kann ist eine Mindestgrundstücksgröße anzugeben.
- (4) Der Bewerber verpflichtet sich, alle im Bewerbungsbogen gestellten Fragen bzw. Angaben, die für Vergabeentscheidung der Gemeinde erforderlich sind, nach bestem Wissen ordnungsgemäß und der Wahrheit entsprechend zu beantworten. Soweit möglich, sind der Bewerbung entsprechende Unterlagen bzw. Nachweise (z. B. Jahresabschlüsse, Baupläne bzw. -skizzen) in Kopie beizufügen.

- (5) Der Gemeinde steht es frei, zusätzliche Nachweise vom Bewerber innerhalb einer angemessenen Frist an- bzw. nachzufordern, eine Verpflichtung hierzu besteht jedoch nicht.
- (6) Die Bewerbung wird zurückgewiesen, falls
 - a) die Bewerbung bei der Gemeinde außerhalb der Bewerbungsfrist eingeht,
 - b) für die Bewerbung nicht der von der Gemeinde zur Verfügung gestellte Bewerbungsbogen genutzt wird,
 - c) in der Bewerbung kein Grundstück zur Auswahl genannt wird,
 - d) der Bewerber von der Gemeinde Saulgrub an- bzw. nachgeforderte Unterlagen bzw. Nachweise nicht oder nicht fristgerecht vorlegt,
 - e) das vom Bewerber geplante Vorhaben nicht den von der Gemeinde Saulgrub bekanntgegebenen Anforderungen des Bebauungsplanes für das Gebiet „Östlicher Ortsrand Altenau“ entspricht und daher bauplanungsrechtlich nicht bzw. nicht ohne Änderung des Bebauungsplanes, umgesetzt werden kann.
- (7) Im Falle der Zurückweisung wird der Bewerber über die Zurückweisung und die hierfür maßgebenden Gründe schriftlich informiert.

5. Vergabeverfahren

- (1) Das Vergabeverfahren für die Gewerbeparzellen gliedert sich in vier Stufen:
 - a) Überprüfung der Bewerbungen durch die Verwaltung samt Erstellung einer Vergabeempfehlung
 - b) Bewertung der verbleibenden Bewerbungen durch den Gemeinderat
 - c) Auswertung der Bewertungen und Vergabebeschluss des Gemeinderates
 - d) Abschluss des notariellen Kaufvertrages über die Parzelle mit dem Erwerber
- (2) Ein Rechtsanspruch auf die Vorlage der eingegangenen Bewerbung an den Gemeinderat und insbesondere aber auch auf die Zuteilung eines gemeindlichen Gewerbegrundstückes, besteht für die einzelnen Bewerber nicht.
- (3) Jeder Bewerber kann maximal 1 Gewerbeparzelle im Gewerbegebiet „Östlicher Ortsrand Altenau“ erhalten.

6. Überprüfung der Bewerbungen

- (1) Die Verwaltung überprüft die Bewerbungen und erstellt für jede zu vergebende Parzelle eine Vergabeempfehlung für den Gemeinderat.
- (2) Die Überprüfung der Verwaltung erfolgt gemäß den vom Gemeinderat bestimmten 13 Auswahlkriterien (siehe Nr. 7 Abs. 1) und dem angewandten Punktesystem für die Bewertung (siehe Ziffer 7 Abs. 2). Auf dieser Grundlage erstellt die Verwaltung auch die Vergabeempfehlung für jede zu vergebende Parzelle zur Vorlage an den Gemeinderat.
- (3) Die Bewerbungen werden samt den jeweiligen Vergabeempfehlungen der Verwaltung, dem Gemeinderat zur abschließenden Bewertung vorgelegt.

7. Bewertung und Vergabebeschluss durch den Gemeinderat

- (1) Der Gemeinderat bewertet die Bewerbungen anhand der eingereichten Bewerbungsunterlagen sowie den von der Verwaltung ggf. an- bzw. nachgeforderten weiteren Unterlagen der Bewerber nach den folgenden Kriterien:

1. Unternehmer ist Einheimischer

| | | |
|---|---|-------------------------------|
| Unternehmer wohnt außerhalb des Landkreises | Unternehmer wohnt innerhalb des Landkreises | Unternehmer wohnt in Saulgrub |
| 5 | 10 | 15 |

2. Derzeitiger (Haupt-)Sitz des Unternehmens

| | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| Hauptsitz außerhalb des Landkreises | Hauptsitz innerhalb des Landkreises | Hauptsitz in der Gemeinde Saulgrub |
| 5 | 10 | 15 |

3. Anzahl der beschäftigten Mitarbeiter (ohne Auszubildende)

| | | | |
|----------------|-----------------|------------------|---------------------|
| 1-Mann Betrieb | 1-5 Mitarbeiter | 6-10 Mitarbeiter | Über 10 Mitarbeiter |
| 5 | 10 | 15 | 20 |

4. Angebot von Ausbildungsplätzen (Handwerk, Handel, Industrie)

| | | | |
|----------------------|------------------|-------------------|----------------------|
| Keine Auszubildenden | 1 Auszubildender | 2-5 Auszubildende | Über 5 Auszubildende |
| 5 | 10 | 15 | 20 |

5. Umsatz des Betriebes in den letzten drei Jahren im Mittel

| | | | |
|-----------------|-------------------------|---------------------------|------------------|
| 0 € - 250.000 € | 250.001 € - 1.000.000 € | 1.000.001 € - 2.000.001 € | Über 2.000.000 € |
| 5 | 10 | 15 | 20 |

6. Kooperation mit Unternehmen vor Ort (z. B. gegenseitige Zulieferung/Zuarbeit)

| | | | |
|---------------------------------------|---|--|--|
| Erfüllt das Kriterium überhaupt nicht | Erfüllt das Kriterium unterdurchschnittlich | Erfüllt das Kriterium durchschnittlich | Erfüllt das Kriterium überdurchschnittlich |
| 5 | 10 | 15 | 20 |

7. Gemeindliches Interesse an Ansiedlung / Stichwort Branchenmix

| | | | |
|---------------------------------------|---|--|--|
| Erfüllt das Kriterium überhaupt nicht | Erfüllt das Kriterium unterdurchschnittlich | Erfüllt das Kriterium durchschnittlich | Erfüllt das Kriterium überdurchschnittlich |
| 5 | 10 | 15 | 20 |

8. Attraktivität für Arbeitsmarkt vor Ort (z. B. für wenig bzw. hoch qualifizierte Mitarbeiter)

| | | | |
|---------------------------------------|---|--|--|
| Erfüllt das Kriterium überhaupt nicht | Erfüllt das Kriterium unterdurchschnittlich | Erfüllt das Kriterium durchschnittlich | Erfüllt das Kriterium überdurchschnittlich |
| 5 | 10 | 15 | 20 |

9. Grundstücksausnutzung, bauliche Gestaltung (Grobkonzept des Unternehmers / Investors)

| | | | |
|---------------------------------------|---|--|--|
| Erfüllt das Kriterium überhaupt nicht | Erfüllt das Kriterium unterdurchschnittlich | Erfüllt das Kriterium durchschnittlich | Erfüllt das Kriterium überdurchschnittlich |
| 5 | 10 | 15 | 20 |

10. Schaffung von Freiraum am bisherigen Standort (durch Umzug werden Räume in Saulgrub frei)

| | | | |
|--|---|--|--|
| Es werden keine Räume in Saulgrub frei | Freiwerdende Räume in Saulgrub können als Wohnraum genutzt werden | Freiwerdende Räume in Saulgrub können für andere gewerbliche Zwecke genutzt werden | |
| 5 | 10 | 15 | |

11. Nachhaltiges Arbeiten des Unternehmens

| | | | |
|---------------------------------------|---|--|--|
| Erfüllt das Kriterium überhaupt nicht | Erfüllt das Kriterium unterdurchschnittlich | Erfüllt das Kriterium durchschnittlich | Erfüllt das Kriterium überdurchschnittlich |
| 5 | 10 | 15 | 20 |

12. Soziales Engagement des Unternehmens

| | | | |
|---------------------------------------|---|--|--|
| Erfüllt das Kriterium überhaupt nicht | Erfüllt das Kriterium unterdurchschnittlich | Erfüllt das Kriterium durchschnittlich | Erfüllt das Kriterium überdurchschnittlich |
| 5 | 10 | 15 | 20 |

13. Betriebskonzept (Zweigstellen, Betriebskonzept, Betriebsablauf, Immissionen etc.)

| | | | |
|---------------------------------------|---|--|--|
| Erfüllt das Kriterium überhaupt nicht | Erfüllt das Kriterium unterdurchschnittlich | Erfüllt das Kriterium durchschnittlich | Erfüllt das Kriterium überdurchschnittlich |
| 5 | 10 | 15 | 20 |

- (2) Für jedes der dreizehn vorgenannten Kriterien pro Bewerbung kann ein Punktwert von minimal 5 bis maximal 20 Punkte vergeben werden. Somit können insgesamt je Bewerbung maximal 245 Punkte vergeben werden.
- (3) Die Punktevergabe erfolgt durch den Gemeinderat nach freier Einschätzung und Bewertung der einzelnen Kriterien mit Hilfe eines Bewertungsblattes. Eine Bindung an die jeweilige Vergabeempfehlung der Verwaltung besteht nicht.
- (4) Nach der Auswertung der erfolgten Bewertungen und Bildung einer Punktereihenfolge für die Bewerbungen auf die einzelnen Gewerbeparzellen, erfolgt der Vergabebeschluss für die einzelnen Parzellen an die jeweils punkthöchsten Bewerber. Im Falle eines Punktegleichstandes bei Bewerbern wird die Vergabe per Losverfahren ermittelt.
- (5) Sämtliche Bewerber werden über ihr jeweiliges Ergebnis bei der Zuschlagserteilung schriftlich informiert.

- (6) Der Bürgermeister wird mit den Bewerbern, die den Zuschlag erhalten haben, den notariellen Kaufvertrag – unter Beachtung der unter Nr. 8 genannten Vertragsregelungen – abschließen und die Kaufverträge nach der Beurkundung dem Gemeinderat zur Genehmigung vorlegen.
- (7) Sollte der Bewerber, der den Zuschlag für die jeweilige Parzelle erhalten hat,
 - a) seinen Antrag auf Kauf des ihm zugeteilten Grundstücks vor der notariellen Beurkundung zurückziehen, oder
 - b) die notarielle Beurkundung des Grundstücksverkaufes nach dem erfolgten Vergabeverfahren trotz schriftlicher, erfolgloser Fristsetzung durch die Gemeinde Saulgrub an den Bewerber, nicht innerhalb einer angemessenen Frist (max. 3 Monate) vornehmen und dies durch den Bewerber verursacht sein bzw. er sich dieses Verhalten zurechnen lassen muss,

verliert der Bewerber seinen Anspruch auf die Grundstückszuteilung ersatzlos und wird bei der Platzvergabe in dem entsprechenden Gewerbegebiet nicht mehr berücksichtigt.

- (8) Der Bewerber haftet der Gemeinde Saulgrub in diesem Fall zudem für möglicherweise durch die Vertragsvorbereitung entstandene Kosten (z. B. Notargebühren, etc.).
- (9) Im Falle des Abs. 7 rückt der nächste Bewerber, an den noch keine andere Grundstücksparzelle vergeben wurde, in der Punktereihenfolge der Bewerbungen für die jeweilige Gewebeparzelle automatisch für den ausscheidenden Bewerber nach und erhält somit den Zuschlag für diese Parzelle. Die Verwaltung wird den nachrückenden Bewerber hierüber informieren.

8. Vertragsbedingungen, Konditionen

8.1 Allgemeines

- (1) Die Grundstücksveräußerung an den Erwerber erfolgt zu dem vom Gemeinderat bestimmten Kaufpreis je qm-Grundstücksfläche. Der Kaufpreis beinhaltet keine eventuell anfallende Erschließungs-, Herstellungs- oder sonstige Anliegerbeiträge im weitesten Sinne. Diese werden satzungsgemäß erhoben bzw. abgelöst.
- (2) Die Fälligkeiten des Kaufpreises sowie etwaiger Erschließungs- und/oder Anliegerbeiträge im weitesten Sinne, sind im notariellen Kaufvertrag zu regeln.
- (3) Ratenzahlungen oder Stundungen des Kaufpreises und der eventuell anfallenden Erschließungs- und/oder Anliegerbeiträge im weitesten Sinne werden nicht zugelassen.

8.2 Bauverpflichtung

Der Erwerber verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde Saulgrub, auf dem Vertragsgrundbesitz innerhalb von einem Jahr nach Fertigstellung der Erschließung (sollte die Erschließung zum Zeitpunkt des Kaufes noch nicht abgeschlossen sein) bzw. innerhalb eines Jahres ab dem Tag der Beurkundung, mit dem Bau von einem oder mehreren Betriebsgebäuden für einen Gewerbebetrieb zu beginnen und diese/s innerhalb von drei Jahren, gerechnet ab Fertigstellung der Erschließung bzw. dem Tag der Beurkundung nutzungsfertigzustellen oder diese/s durch einen vom Erwerber zu bestimmenden Dritten errichten und fertigstellen zu lassen.

8.3 Ausschluss der Strohmannfunktion

Der Erwerb von Baugrund für andere Personen oder Firmen ist im Rahmen dieser Grundstücksvergabe nicht möglich. Wenn das Grundstück nicht vom Antragssteller bzw. dessen Firma bebaut wird, ist die Gemeinde berechtigt, vom Ankaufsrecht nach Nr. 8.5 Gebrauch zu machen.

Der Bewerber akzeptiert, dass die Gemeinde den Kaufvertrag rückgängig machen kann, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das Grundstück zu spekulativen Zwecken erworben wird bzw. wurde.

Als Erwerbszweck im Rahmen dieses Vergabemodells wird daher nur die gewerbliche Eigenutzung anerkannt, der Erwerb durch Bauträger mit dem Zweck der gewerblichen Weiterveräußerung ist nicht möglich.

8.4 Betriebsverpflichtung, Veräußerungsbeschränkung

- (1) Der Erwerber verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde Saulgrub, das Grundstück für die Dauer von 15 Jahren ab dem Tag der Fertigstellung des bzw. der Betriebsgebäude(s), den der Erwerber der Gemeinde Saulgrub schriftlich anzuzeigen hat, selbst gewerblich zu nutzen und innerhalb dieser Frist, das Grundstück oder Grundstücks-teile nur mit Zustimmung der Gemeinde Saulgrub
 - a) zu veräußern
 - b) zu vermieten oder zu verpachten,
 - c) in anderer Art als durch Unterhaltung eines Gewerbebetriebes gemäß Nr. 7.2 zu nutzen.
- (2) Die Gemeinde wird einer Weiterveräußerung an Dritte nur zustimmen, wenn die Weiterveräußerung mit den planerischen Zielen der Gemeinde übereinstimmt, das heißt,
 - a) der Dritte ein möglicher Grundstückserwerber im Sinne dieser Richtlinien ist und nach diesen Richtlinien Vorrang gegenüber anderen Bewerbern für das Objekt genießen würde,
 - b) der Gemeinde ein Ankaufsrecht gleichen Inhaltes erneut eingeräumt wird und
 - c) der Kaufpreis den nach diesen Richtlinien ermittelten Ankaufspreis nicht überschreitet.

8.5 Wiederkaufsrecht

- (1) Um sicher zu stellen, dass das erworbene Baugrundstück nur von Berechtigten im Sinne dieser Richtlinie genutzt wird, lässt sich die Gemeinde ein Ankaufsrecht zu den Kaufvertragsbedingungen auf die Dauer von 15 Jahren ab notarieller Beurkundung des Kaufvertrages einräumen.
- (2) Dieses Ankaufsrecht ist durch entsprechende Aufassungsvormerkung an 1. Rangstelle im Grundbuch einzutragen.
- (3) Für den Fall, dass vom Erwerber gegen die Verpflichtungen nach Nr. 8.2, Nr. 8.3 und/oder Nr. 8.4 verstoßen wird, steht der Gemeinde Saulgrub ein Wiederkaufsrecht zum vereinbarten damaligen Kaufpreis (ohne Ausgleichung eines etwaigen Geldwertverfalls) zu.
- (4) Ferner sind dem Erwerber etwa von ihm bereits bezahlte Erschließungs- und Anliegerbeiträge im weitesten Sinne zu erstatten (ohne Ausgleichung eines etwaigen Geldwertverfalls).

- (5) Der Verkehrswert etwa bereits errichteter Gebäude zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechtes wird erstattet. Der Verkehrswert wird durch den Gutachterausschuss des Landkreises Garmisch-Partenkirchen für beide Vertragsteile auf Kosten des Erwerbers ermittelt. Der Rechtsweg zu den ordentlichen Gerichten wird dadurch nicht ausgeschlossen. Das Nähere wird in der Kaufvertragsurkunde geregelt.
- (6) Die Ausübung des Wiederkaufsrechts kann
- a) bei einem Verstoß gegen die Bauverpflichtungen (Nr. 8.2) nur innerhalb einer Frist von einem Jahr, gerechnet ab dem fruchtlosen Ablauf entweder der 1-Jahresfrist für den Baubeginn oder der 3-Jahres-Frist für die Fertigstellung des / der Gebäude(s) bzw.
 - b) bei einem Verstoß gegen die Betriebsverpflichtung / Veräußerungsbeschränkung (Nr. 8.3) nur innerhalb einer Frist von sechs Monaten, gerechnet ab dem Zeitpunkt, in dem die Gemeinde von dem Verstoß bzw. dem Verkaufs- oder Übertragungsfall Kenntnis erlangt,
 - c) wenn über das Vermögen des Erwerbs das Zwangsvollstreckungsverfahren eröffnet wird,
 - d) wenn der Betrieb geschlossen oder abgewickelt wird, sofern eine Veräußerung des Objektes an Dritte nicht vermeidbar ist,
 - e) wenn der Erwerber beim Kauf wissentlich falsche Angaben gemacht hat,
 - f) im Erbfall entstehen, wenn der oder die Erben außerhalb des 3. Grades mit dem Erblasser verwandt waren.

erfolgen.

- (7) Das Wiederkaufsrecht wird durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Grundstückseigentümer ausgeübt. Durch die Ausübungserklärung kommt der entsprechende Kaufvertrag zustande.
- (8) Die Gemeinde ist berechtigt, das Wiederkaufsrecht selbst auszuüben oder die Rechte hieraus an einen von ihm zu benennenden Dritten abzutreten.
- (9) Sollte die Gemeinde auf das Ankaufsrecht verzichten, so hat der Bewerber und jetzige Eigentümer eine Entschädigung in Höhe des Differenzbetrages zwischen dem derzeitigen Grundstückswert und dem damaligen Kaufpreis zuzüglich eventuell angefallener Kosten für die Erschließung an die Gemeinde zu entrichten. Bei der Ermittlung des Grundstückswertes ist die vom Gutachterausschuss beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen erstellte Bodenrichtwertzusammenstellung in der jeweils letztgültigen Fassung zugrunde zu legen. Der Grundstückswert wird dabei auf den Mittelwert (Mitte zwischen Ober- und Untergrenze) für baureifes Land (Wohnbauflächen) festgelegt.
- (10) Eine Verpflichtung der Gemeinde zur Ausübung des Wiederkaufsrechts besteht in keinem Fall.
- (11) Die Kosten der Ausübung des Wiederkaufsrechts, insbesondere die Kosten der Beurkundung und des grundbuchamtlichen Vollzuges, sowie die anfallende Grunderwerbsteuer und etwaige anfallende Kosten der Lastenfreistellung, hat der Erwerber zu tragen.
- (12) Zur Sicherung des Rückübertragungsanspruches wird eine entsprechende Vormerkung gemäß § 882 BGB am Vertragsgrundbesitz eingetragen.

- (13) Die Gemeinde verpflichtet sich dem Erwerber gegenüber, seine Wiederkaufsrechtsvormerkung unverzüglich nach Stellung eines schriftlichen Verlangens des Erwerbers und auf dessen Kosten im Grundbuch löschen zu lassen, sobald die Voraussetzungen für die Ausübung des Wiederkaufsrechtes nicht mehr bestehen.

8.6 Rangrücktrittsverpflichtung

Die Gemeinde stellt in Aussicht, auf Verlangen und auf Kosten des Erwerbers, mit seiner Vormerkung hinter vom Erwerber am Vertragsgrundstück bestellte Grundpfandrechte zurückzutreten, welche der Finanzierung des Erwerbs des Vertragsgrundbesitzes bzw. der Kosten des auf dem Vertragsgrundstück zu errichtenden Bauwerks samt Planungskosten und etwaiger Erschließungs- und Anliegerbeiträge dienen. Über die Höhe des Rangrücktritts ist jeweils ein entsprechender Gemeinderatsbeschluss zu fassen.

8.7 Sonderregelungen (gültig innerhalb von 15 Jahren)

Die Vermietung bei mehr als 20 % der Nutzfläche des begünstigt erworbenen Objektes, bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Eine solche Zustimmung wird bei Vermietung des gesamten Objektes nur in zwingenden Fällen erteilt. Der Mieter und der Mietvertrag werden im Einvernehmen mit der Gemeinde festgelegt. Falls keine Einigung zustande kommt, übt die Gemeinde ihr Vorkaufsrecht aus. Für den Fall der Nichteinhaltung der vorstehenden Bedingungen ist der Käufer zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von 25.000,00 € -fünfundzwanzigtausend- für jeden Einzelverstoß an die Gemeinde verpflichtet.

8.8 Dingliche Sicherung

Sämtliche Belastungen, die sich aus den Vergabebedingungen ergeben, werden grundbuchmäßig abgesichert. Mit der Abgabe des Antrages auf Grunderwerb unterwirft sich jeder Bewerber den vorstehenden Richtlinien. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

8.9 Treu und Glauben

Die Gemeinde Saulgrub hat bei der Geltendmachung seiner Ansprüche aus dem Vertrag sowie im Falle der erforderlichen Zustimmung nach Nr. 3, von seinem Ermessen pflichtgemäß Gebrauch zu machen und hierbei den Grundsatz von Treu und Glauben zu beachten.

8.10 Falsche Angaben des Bewerbers

(1) Sofern der Erwerber im Antrags- / Fragebogen für den Erwerb im Rahmen der Vergabe des Vertragsgrundstücks auf vergaberelevante Fragen vorsätzlich falsche Angaben gemacht oder vorsätzlich vergaberelevante Tatsachen verschwiegen hat und dies zu einem Zeitpunkt durch die Gemeinde Saulgrub festgestellt wird, in dem dessen Rechte (Wiederkaufsrecht) noch bestehen, steht der Gemeinde Saulgrub ein Wiederkaufsrecht nach Nr. 7.2 Abs. 5 Buchstabe e) am Grundstück zu.

(2) Unabhängig von der Ausübung des Wiederkaufsrechtes wird zudem eine Vertragsstrafe in Höhe von 30.000 EUR vom Erwerber an die Gemeinde Saulgrub zur Zahlung fällig.

(3) Die Vertragsstrafe ist nach schriftlicher Anforderung durch die Gemeinde Saulgrub innerhalb von vier Wochen zur Zahlung fällig.

9. Vergabemodus – Datenschutz

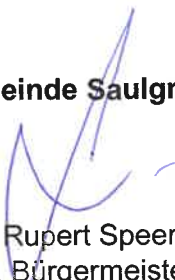
Zur Vermeidung der missbräuchlichen Verwendung der persönlichen Daten über Vermögensangelegenheiten dürfen die Angaben der Bewerber nur vom Gemeinderat und vom Geschäftsführer der VGem. Saulgrub zur Ermittlung der Punktezahl eingesehen werden.

10. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt zum 01.07.2023 in Kraft.

Saulgrub, den 06.06.2023

Gemeinde Saulgrub



Rupert Speer
1. Bürgermeister
(GR-Beschluss vom 01.06.2023)